RENTAL MARKET REPORT

Canada Mortgage and Housing Corporation

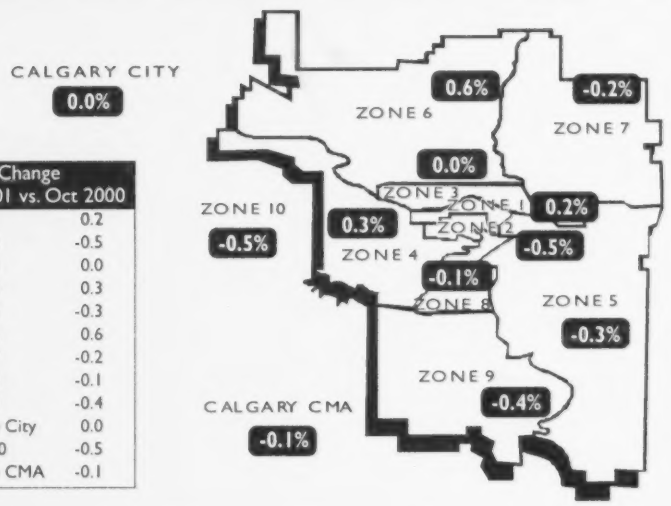
CALGARY 2001

Apartment Vacancies Down in 2001

For the second year in succession, apartment seekers in the Calgary Census Metropolitan Area (CMA) are having a more difficult time finding rental accommodations. Following a 1.5 percentage point drop to 1.3 per cent in October 2000, apartment vacancy rates fell again this October to 1.2 per cent, the lowest level since 1998. To put this in perspective, this means that out of every one thousand privately-initiated rental apartment units, only 12 units were vacant and available for rent at the time of the survey. CMHC's October Rental Market Survey found only 526 vacant privately-owned apartments in the CMA, compared with 566 one year ago. While low mortgage rates resulted in an exodus of first-time buyers, a further decline in Calgary's apartment universe combined with a healthy flow of young migrants to prevent vacancies from increasing.

In 2001, there was considerable upward pressure on rents as property owners passed on escalated energy costs to tenants. Following a less than one per cent gain in 2000, average apartment rents increased by almost six per cent between October 2000 and October 2001, reaching $702 per month. After the negligible hike in rents last year, the tight market and higher operating expenses have resulted in property owners capturing the highest rent increases in three years. Accounting for almost half of the entire rental stock, one-bedroom units recorded the largest rent increase over 2000 at 6.2 per cent. Two-bedroom units followed with a 5.8 per cent rise in rents, while the increase in bachelor rents was a comparatively modest 3.8 per cent. Out of all CMAs in Canada, Calgary's rent increases were the second highest across the nation, second only to Edmonton's nine per cent gain.

Apartment Vacancy Rate
Change by Sector



Change Oct 2001 vs. Oct 2000	
Zone 1	0.2
Zone 2	-0.5
Zone 3	0.0
Zone 4	0.3
Zone 5	-0.3
Zone 6	0.6
Zone 7	-0.2
Zone 8	-0.1
Zone 9	-0.4
Calgary City	0.0
Zone 10	-0.5
Calgary CMA	-0.1

IN THIS ISSUE:

Apartment Vacancies Down in 2001 1
Highlights 2
Rental Market Outlook 3
National Overview 4
Calgary Rental Market Survey 5
Methodology 6
Survey Zone Map 7

STATISTICAL TABLES

Apartment Vacancy Rates by Zone 8
Average Apartment Rents by Bedroom Type 8
Apartment Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 9
Average Apartment Rents by Zone and Bedroom Type 9
Vacant and Total Apartment Universe by Zone and Bedroom Type 10
Row Vacancy Rates by Zone 10
Average Row Rents by Bedroom Type .. 11
Row Vacancy Rates by Zone and Bedroom Type 11
Average Row Rents by Zone and Bedroom Type 12
Vacant and Total Row Universe by Zone and Bedroom Type 12

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

104-02645/

Rental Stock Continues to Decline

With the torrid pace of multi-family construction over the last few years, very few units have been constructed for rental tenure. In all of 2000, only 18 of the 4,344 multi-family units started were for rental tenure, less than one per cent of all multi-family activity. This year, rental construction has been comparatively active, with the 188 rental starts to the end of October exceeding the previous 10-year annual average by 65 per cent. However, it must be noted that these units will not represent 'traditional' additions to Calgary's rental stock. As all of them are targeted toward the senior's market, they will provide little, if any, competition to the existing rental stock upon their completion.

Calgary can expect to see upward of 200 new rental units begin construction in 2002. However, they will be insufficient to compensate for losses to the rental universe through condominium conversion. Following 731 conversions in 2000, another 1,120 units were removed from the row and apartment rental stock in favor of condominiums during the 12-month period ending October 2001. At 897 units, apartment conversions experienced a strong increase over the previous year, boosting overall rental conversions to a seven-year high.

In spite of the 188 rental starts to the end of October, the continued trend of condominium conversions has resulted in a further decline in Calgary's rental universe. In addition to the 1,120 condominium conversions, another 105 units were removed in favor of a congregate care home. Combined, these factors reduced the privately-initiated row and apartment rental stock to 49,878 in October 2001, 901 fewer than the previous year. Since 1994, Calgary has lost almost 10 per cent, or 5,382 row and apartment units, of its rental universe, the majority a result of conversions.

HIGHLIGHTS

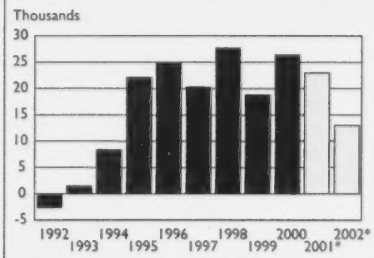
- Apartment vacancies in the Calgary CMA fell for the second year in succession, reaching 1.2 per cent in October 2001.
- Vacancy rates for town-home rentals increased marginally to 1.2 per cent, up from 1.1 per cent in 2000.
- Average rent increases were the second highest among all Canadian Census Metropolitan Areas.
- Rents increased, on average, by 5.8 per cent for two-bedroom apartments and 6.5 per cent for two-bedroom town-homes.
- The rental stock dropped by 575 apartment units and 326 town-homes, mainly as a result of conversion to condominiums.
- The apartment vacancy rate is forecast to increase to 1.5 per cent in October 2002, while the average two-bedroom rent is expected to advance by 4.0 per cent.

Impressive Job Growth Among Younger Residents

Thanks to a vibrant oil and gas sector, overall employment in the Calgary CMA increased by an average 23,900 jobs in the first ten months of 2001, representing an increase of 4.4 per cent compared to the same period one year earlier. The majority of the jobs created have been full-time, which have a stronger impact on housing markets than part-time positions.

Full-time employment growth among younger residents has led to household formation in the renter age category. As younger households have a weaker capacity to generate a down payment for a home, they have a higher propensity to rent. Year-to-date employment of those 15 to 24 years of age increased 8.3 per cent compared to the same period in 2000, a growth rate nearly doubling the rate of employment growth for all age groups combined. To the end of October 2001, 7,800 jobs had been created in this age group, the majority of which are full-time.

Employment Growth

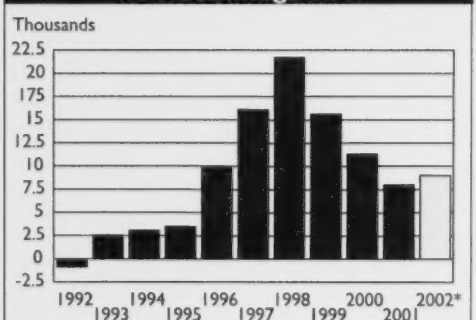


Source: Statistics Canada, *CMHC Forecast

Pace of Migration Slows

The pace of net migration into Calgary continues to be on a downward trend. According to the latest city census figures, Calgary recorded 7,991 new residents via net migration during the 12-month period ending April 30, 2001. This represents the smallest gain since 1995 when the city recorded only 3,477 new migrants, and only about one-third of the record 21,735 migrants arriving in 1998. In previous years, Calgary's tight labour market has served as a strong magnet for those seeking employment opportunities. However, the unemployment rates of all other provinces have been declining over the last few years, resulting in a weakened ability to attract new migrants into Alberta. Exacerbating this further has been the fact that labour markets in northern Alberta, namely in Edmonton and Fort McMurray, are performing strongly, thus drawing inter-provincial and inter-city migrants away from Calgary.

Total Net Migration



Source: City of Calgary, *CMHC Forecast

For the 12-month period ending April 30, 2002, we expect net migration to record a modest increase to 9,000, representing the first time in four years that migration has recorded a jump. With the North American economic recovery not anticipated until the second half of 2002, households will be less patient waiting for employment opportunities to reemerge in their current locale. However, while the increase may serve to provide a new stream of renters into the Calgary market, they may be insufficient to counter a loss of renters moving into home ownership.

For More Information, Please Contact:

Richard Corriveau

Senior Market Analyst

Telephone: (403) 515-3005

Fax: (403) 515-3036

E-mail: rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

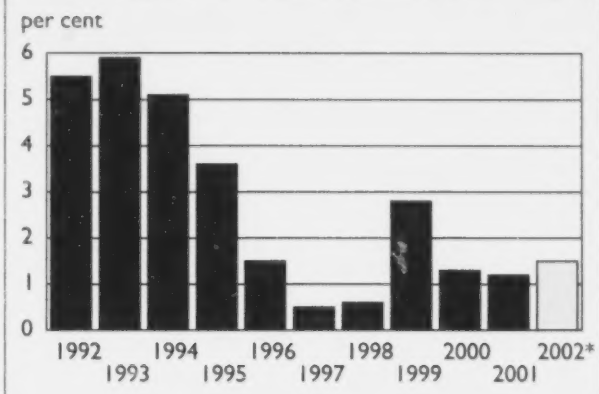
RENTAL MARKET OUTLOOK

Moderate Rise in Vacancies in 2002

The demand for rental accommodations in the Calgary CMA is expected to remain firm over the forecast period. Following a 1.2 per cent vacancy rate in October 2001, CMHC expects apartment vacancies will ease slightly to 1.5 per cent in 2002. The dominant forces come from an indirect increase in rental supply through condominium investments, combined with slower job growth and modest levels of in-migration. In addition to these factors, a jump in rents coupled with 40-year low borrowing costs will provide an impetus for some renters to purchase a home. With a variety of entry-level condominium product available to prospective buyers (via new construction and condominium conversions), the recent affordability and income gains will prompt renters to enter into the home ownership market.

While the above factors may point to higher vacancies in 2002, there are two other components which will maintain the prevailing low vacancy rates. Despite the recent boom of multi-family construction, starts for rental tenure have been limited. In 2000, only 18 of the 4,344 multi-family units started were intended for the rental market, representing the lowest rental construction per capita in the province. With 188 rental starts to the end of October 2001, it would appear that the situation for renters will be improved upon their completion. However, 100 per cent of these rental units are for a senior's residence, thus will not be available for households seeking traditional rental product. Meanwhile, though an additional 150 rental starts are scheduled to begin construction before, or shortly after the new year, they will not be completed prior to 2003. Regardless, once they reach completion they will certainly command higher than average rents, providing no relief for renters seeking an inexpensive unit.

Apartment Vacancy Rates

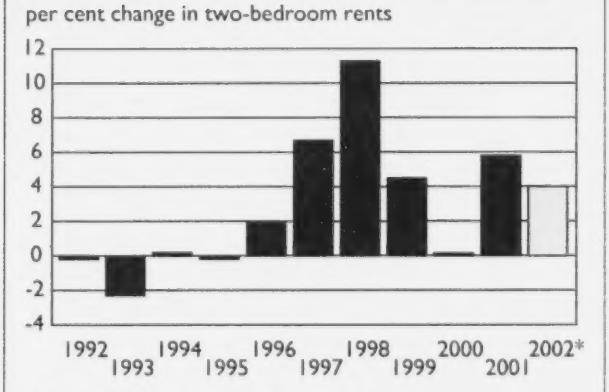


Source: CMHC, *CMHC Forecast

Secondly, the number of new units will be insufficient to counter losses to the rental stock through condo conversions. From 1996 to 2000, the number of conversions from rental to condominium has averaged 861 units per year. With 1,120 row and apartment conversions during the 12-month period ending October 2001, conversions are strongly outnumbering new additions to the rental stock through new construction. Combining these factors, Calgary's rental universe will continue on its downward trend, a point evident upon examining rental units on a per capita basis. As recently as 1994, Calgary's rental market enjoyed 71 rental suites per 1,000 population. The combined effects of a declining universe and increasing population has strongly eroded this indicator, as it fell to only 51 rental units per 1,000 population as of October 2001.

Further Rent Increases Expected

Apartment Rent Increases



Source: CMHC, *CMHC Forecast

The persistently tight rental market conditions through 2002 will continue to favor landlords, placing further upward pressure on rents. Following a 5.8 per cent increase in 2001, CMHC is forecasting rents to increase by a comparatively modest four per cent in 2002. While 2001's tighter vacancies will cue property owners to raise rents in 2002, the damaging impacts of energy costs on rents are not expected to be as severe. Following the six per cent jump in 2001, landlords will relax rent increases to four per cent in 2002 to ensure tenant retention. Meanwhile, with further conversions expected next year, the removal of premium units from the rental stock will serve to temper overall rent increases.

The majority of rent increases will be captured among structures with recent renovations and repairs. While renovating is a common instrument used to retain existing tenants and attract new ones, it is often also a tool to justify raising rents. Among rent ranges, expect the highest increases among the mid- to upper-priced units, as vacancies are tightest among the $500-plus rent ranges. In addition, the more expensive units are typically characterized as being 'in good repair', with recent renovations.

NATIONAL OVERVIEW

Rental Vacancies Decline

In 2001, the overall apartment vacancy rate in Canada's census metropolitan areas (CMAs) fell to the lowest rate since 1987 when the survey first included structures of three units and over. The average rental vacancy rate dropped 0.4 percentage points, falling from 1.6 per cent in October 2000 to 1.2 per cent in October 2001.

Steady job creation in the past few years, high international immigration and growth in the young adult population caused vacancies to decline in many centres. As new migrants and young adults typically have a high propensity to rent, new additions in these categories tend to place downward pressure on vacancies. Thus, not surprisingly, centres recording an increase in vacancies since October 2000 are those experiencing relatively weak job growth and out-migration. Next year, CMHC expects that October's survey will find the national apartment vacancy rate at 1.3 per cent, up marginally from 2001. Slower economic and employment growth across Canada will weaken new household formation, while persistently low mortgage rates result in a departure of first-time buyers to home ownership.

Eighteen of Canada's 27 major centres reported lower vacancy rates than in 2000. Sherbrooke recorded the largest rate decrease, falling from 4.7 per cent in 2000 to 2.3 per cent in 2001. This was followed by a 2.1 percentage point drop in Trois-Riviere's rental market, where the vacancy rate fell to 4.7 per cent from 6.8 one year earlier. Of all major centres recording vacancy rate declines in 2002, Calgary's 0.1 percentage point decrease ranked the lowest.

Eight CMAs recorded vacancy rates below 1.0 per cent, almost triple the number of CMAs reported one year earlier. While Ottawa's apartment vacancy rate remained below one per cent for the third successive year, it can no longer be touted as the tightest market in the country. That distinction now belongs to Victoria, thanks to their 0.5 per cent vacancy rate. Montreal and Hull followed a close second, both with vacancy rates of 0.6 per cent. Calgary recorded the tenth tightest rental market among Canada's 27 major centres at 1.2 per cent.

With continued low vacancy rates in most of Canada's major centres, average rents increased in all but one CMA. Rent increases were maintained at or below five per cent in the majority of markets, with the exception of Edmonton and Calgary. Despite having only the sixth lowest vacancy rate among all CMAs in the country, Edmonton saw average rents for a two-bedroom apartment jump 8.8 per cent. The next highest increase was in Calgary at 5.8 per cent, followed by Saint John at 5.0 per cent. The only Canadian CMA to record lower rents was St. John's, where average rents fell 1.2 per cent from the previous year.

With the exception of Montreal, the highest average rental costs among CMAs continue to be in Canada's largest centres. The highest monthly rents for a two-bedroom apartment were in Toronto ($1,027) and Vancouver ($919). At $783, Calgary ranked fifth among Canada's major centres, following Ottawa ($914) and Oshawa ($799). Trois-Rivieres continues to offer the lowest rental costs, at an average of $419 per month.

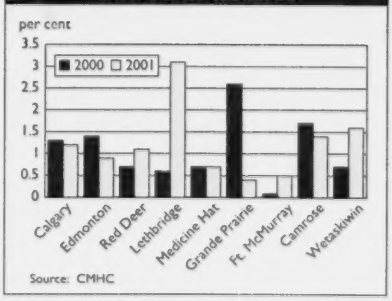
Apartment Vacancy Rates by Census Metropolitan Area

Area	2000	2001
Calgary CMA	**1.3**	**1.2**
Charlottetown CA	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.4
Edmonton CMA	1.4	0.9
Halifax CMA	3.6	2.8
Hamilton CMA	1.7	1.3
Kitchener CMA	0.7	0.9
London CMA	2.2	1.6
Montreal CMA	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara CMA	2.6	1.9
Oshawa CMA	1.7	1.3
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Regina CMA	1.4	2.1
Saint John CMA	3.4	5.6
St. John's CMA	3.8	2.5
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Trois-Rivieres CMA	6.8	4.7
Vancouver CMA	1.4	1
Victoria CMA	1.8	0.5
Windsor CMA	1.9	2.9
Winnipeg CMA	2	1.4
Canada	**1.6**	**1.2**

Average Two-Bedroom Apartment Rents by Census Metropolitan Area

Area	2000	2001
Calgary CMA	**740**	**783**
Charlottetown CA	N/A	566
Chicoutimi-Jonquière CMA	438	439
Edmonton CMA	601	654
Halifax CMA	648	673
Hamilton CMA	719	740
Kitchener CMA	697	722
London CMA	657	683
Montreal CMA	509	529
Oshawa CMA	778	799
Hull CMA	544	573
Ottawa CMA	877	914
Quebec CMA	518	538
Regina CMA	549	568
Saint John CMA	460	483
St. Catharines-Niagara CMA	653	680
St. John's CMA	582	575
Saskatoon CMA	541	558
Sherbrooke CMA	437	446
Sudbury CMA	619	620
Thunder Bay CMA	654	657
Toronto CMA	979	1027
Trois-Rivieres CMA	413	419
Vancouver CMA	890	919
Victoria CMA	731	751
Windsor CMA	736	738
Winnipeg CMA	588	605

Apartment Vacancy Rates in Alberta Centres



Source: CMHC

CALGARY RENTAL MARKET SURVEY

Apartment Vacancies Tight in All Sectors

Following a 1.5 percentage point decline to 1.3 per cent in 2000, our October 2001 survey shows the apartment vacancy rate in Calgary fell modestly to 1.2 per cent. Of the 44,556 privately-initiated apartment rental units available in October 2001, only 526 were vacant and obtainable for immediate occupancy. Three-bedroom suites experienced the sharpest decline in vacancies, down 0.3 percentage points to 1.8 per cent. One-bedroom apartments, at 1.0 per cent, had the fewest vacancies among all bedroom types, while at 1.3 per cent, two-bedroom units slightly surpassed the CMA-wide rate.

While low mortgage rates resulted in an exodus of first-time buyers, other factors more than compensated for the ensuing loss in rental demand. The removal of rental units through condominium conversion drove vacancies lower, as 2001 recorded 897 conversions to condominium, the highest in 7 years. In addition, robust full-time job creation, particularly among younger residents served to boost household formation in the Calgary CMA. The strong job growth also attracted net migration into Calgary, albeit at a weaker pace than previous years. As newcomers have a high propensity to rent, the 7,991 net migrants in 2001 provided new additions to Calgary's renter pool.

Apartment vacancies declined in six of the 10 sectors comprising the Calgary CMA. The largest rate reduction occurred in areas outside of Calgary (Zone 10), with vacancies falling from 2.8 per cent to to 1.3 per cent. Within City limits, the Beltline (Zone 2) recorded the largest decline in vacancies, down 0.5 percentage points to 0.9 per cent. Meanwhile, though the Southeast (Zone 5) saw vacancies drop from 2.8 to 2.5 per cent, it remains the sub market with the highest vacancies, a title carried for the fourth consecutive year. At 0.6 per cent, the city's lowest vacancy rate continues to be in Chinook (Zone 8), a status also held for four years in a row. North Hill (Zone 3) also recorded a vacancy rate below one per cent, at 0.8 per cent.

Comparing apartment buildings by size, it appears that on average, structures with 99 or fewer units recorded declines in their vacancy rates. Despite this, however, vacancy rates continue to be highest among structures with three to five units at 1.8 per cent, while larger buildings of six to 99 units experienced the lowest rate of vacancy at 0.9 per cent. All other structure sizes recorded a vacancy rate of 1.3 per cent or lower.

Average Rents Jump in 2001

Following a negligible 0.1 per cent increase to $740 per month in 2000, there was severe upward pressure on average rents in 2001. While the drop in vacancies to 1.3 per cent in October 2000 warranted a three per cent hike in rental rates this year, property owners were forced to raise rents by 5.8 per cent, on average, as heightened natural gas prices added to their operating expenses. Though the provincial government provided property owners with a $6 per gigajoule (GJ) natural gas rebate from January 1 to April 30, 2001, it was insufficient to cover the overall spike in operating expenses. As a result, tenants began to receive rent increase notices as early as November 2000, as landlords attempted to recapture some of those costs.

Average apartment rents escalated in all zones comprising the Calgary CMA. The largest hike occurred in Fish Creek (Zone 9), as average rents jumped from $751 in 2000 to $801 in 2001. Interestingly, Fish Creek is also the zone with the highest average rents in the Calgary CMA. Other zones recording strong rental increases include the Downtown ($49 per month) and Chinook ($45 per month) zones, as well as outlying areas outside of city limits ($45 per month). Southeast (Zone 5) and North Hill (Zone 3) recorded the smallest augmentation to rents, as increases were moderate at only $14 and $27 per month this year.

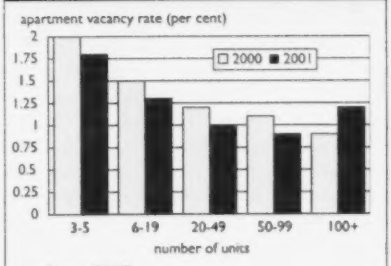
Despite recording an increase in vacancies in 2001, two-bedroom units captured the strongest rent increases of $43 per month, on average. In percentage terms, one-bedroom suites recorded the highest gain, as the $649 average rental rate was 6.2 per cent higher than the previous year. Interestingly, one- and two-bedroom units account for the majority of the rental market universe, holding 91 per cent of the apartment rental stock. Rent increases were more subdued among bachelor and three-bedroom units, though they only make up a very small proportion of apartments. Following a 4.6 per cent jump in 2000, bachelor units increased 3.8 per cent in 2001, or by $18 to $492 per month. Meanwhile, three-bedroom apartments rents increased 5.3 per cent, reaching $751 per month in 2001.

Survey of Publicly-Financed Units

CMHC's survey of publicly-funded rental units reported a fall in vacancies in 2001, as demand for publicly-initiated rental accommodation remained strong. An overall vacancy rate of 0.6 per cent was found in October 2001, down from 1.3 per cent in October 2000. Of the 11,241 units in the universe, 67 were vacant at the time of the survey. As with privately-initiated rentals, the total supply of publicly-initiated units also declined. In 2001, the total supply fell by two per cent, or 246 units.

Vacancies of publicly-initiated row units fell from 0.8 per cent in 2000 to 0.5 per cent in 2001. While decreases in vacancies occurred in both row and apartment units, apartments saw a larger decrease at one full percentage point to 0.7 per cent in 2001.

Vacancies Rise in Largest Structures



Source: CMHC

SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings. We provide a weekly tip to help operators keep costs down. Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples. In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

Row Vacancies Record Modest Increase

Vacancy rates in Calgary's rental town-homes increased marginally in 2001, from 1.1 per cent as reported in CMHC's October 2000 survey to 1.2 per cent this year. Across the entire CMA, the number of vacant privately-initiated row units totalled 64 in October 2001, out of an overall universe of 5,322 units. As the stock of row units fell by 326 units from 2000, the increase in vacancies represents only one additional vacant unit over the previous year.

With the exception of the Southeast (Zone 5), all sectors recorded higher or identical vacancies compared to 2000. As the Southeast was the only sector to post an increase in vacancies in 2000, this current trend represents a reversal from what occurred one year earlier. The largest increase was reported in Fish Creek (Zone 9), where the vacancy rate jumped 0.9 percentage points to 1.6 per cent. The highest row vacancy rate, however, was in the Southwest (Zone 4), as their 1.8 per cent vacancy rate led the remaining nine zones comprising the CMA. While the Southeast recorded the only decline in row vacancies, it also captured the largest change their overall rate. Thanks to a significant drop in three-bedroom vacancies, the overall vacancy rate in the Southeast fell to 1.0 per cent from 2.8 in 2000.

One-bedroom row units reported the largest increase in vacancies, jumping from 0.6 per cent in 2000 to 4.0 per cent in 2001. However, they only represent three per cent of the overall row rental universe. Two-bedroom suites, which account for 53 per cent of all row rentals, saw vacancies rise to 1.2 per cent from 1.0 per cent in 2002. Meanwhile, three-bedroom units were the only type to record fewer available rentals, as vacancies fell to 1.0 per cent from 1.2 the year previous.

As was the case for apartments, condominium conversions played a role in keeping vacancies low. Since the October 2000 survey, 223 units were removed from the row rental stock as a result of conversion to condominium units. That said, it must be noted that the 223 units converted in the 12-month period ending October 2001 pale in comparison to the 350 conversions in 2000 and 468 in 1999. Each and every year, the quality of row units suitable for conversion diminishes, hence the decline.

The persistently low vacancies combined with heightened energy costs to significantly boost row rents in 2001. Average row rents for all bedroom types recorded a hefty 6.1 per cent increase over 2000, up $46 to average $804 per month. One-bedroom rents jumped, on average, by $69 between October 2000 and October 2001, representing an increase of 12.6 per cent. Two- and three-bedroom rents followed, with increases of 6.5 and 5.2 per cent, respectively. Across zones, the largest row rental rate increases occurred in the Fish Creek (Zone 9) and Northwest (Zone 6) sectors, at $74 and $60 per month, respectively. Meanwhile, the Southwest (Zone 4) recorded a $12 decline in average rent from the previous year.

NEED MORE INFORMATION?
RENTAL MARKET SUPPLEMENT TABLES

Get detailed data...

- vacancy rates by structure size, year of completion, number of storeys and rent range
- rental rates by structure size, year of completion and number of storeys
- vacant units and total universe by structure size, year of completion, number of storeys and rent range

...and more!

For more information, please call **(877) 722-2648**

Methodology

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 or more. Only structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication focuses on privately-initiated apartments with three units and more, CMHC also examines row houses and publicly-initiated rental and co-op housing. The survey is conducted by telephone or a site visit, and rent information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water, and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have none, some, or all of these services.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental Row House Structure: Any building with three or more ground-oriented rental dwellings.

Zones

The survey zones in this publication are identified on page 7.

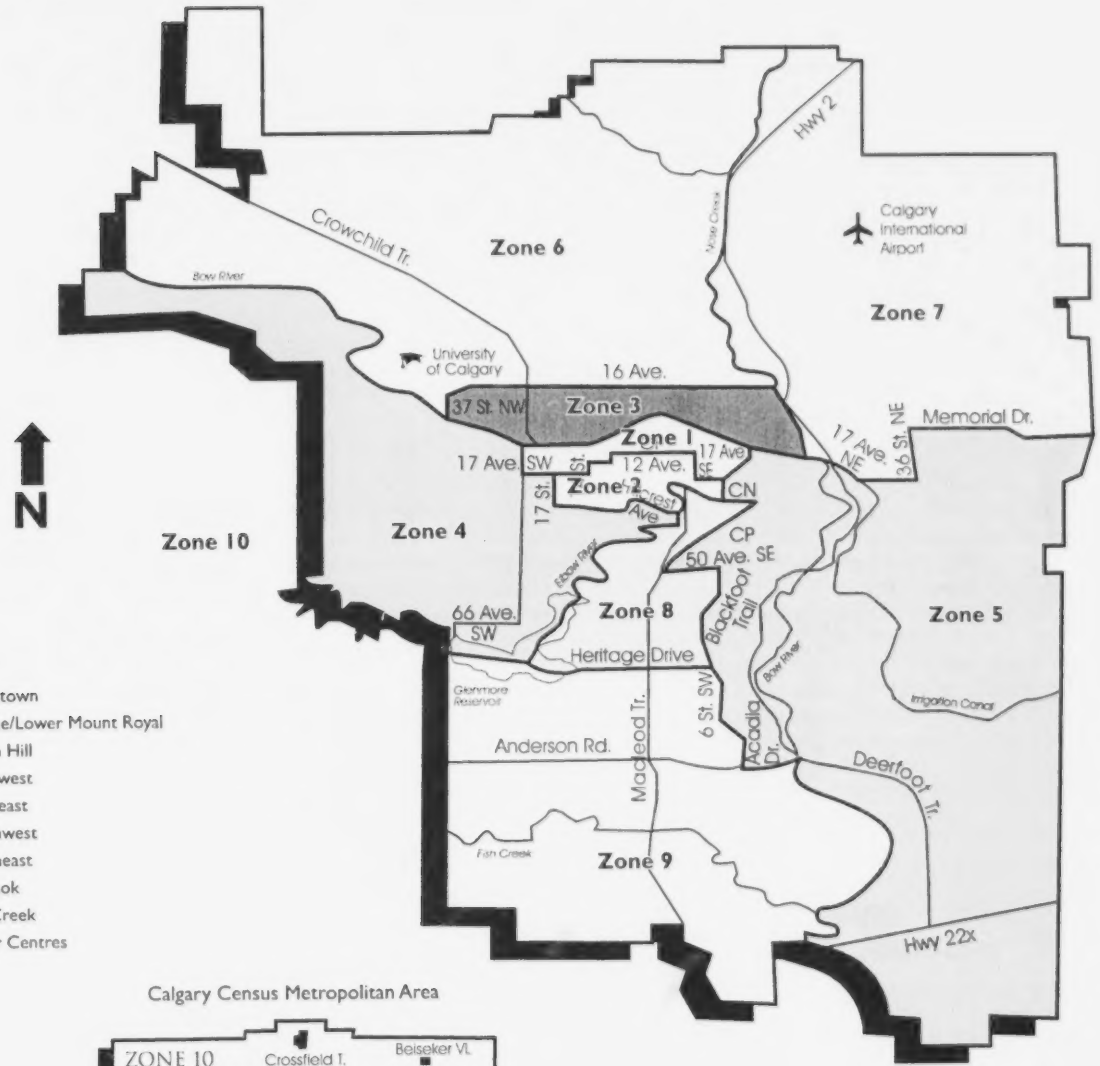
Sampling

For the October 2001 survey, CMHC surveyed a total of 27,985 of the 44,557 apartment units in the privately-initiated Calgary universe for a sampling fraction of 63 per cent. CMHC also surveyed 5,001 of the 5,318 row units for a sampling fraction of 94 per cent.

The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed to be reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which CMHC or any of its employees shall incur responsibility.

***RENTAL MARKET REPORT** is published by Canada Mortgage and Housing Corporation. Duplication of this report in whole or in part is strictly prohibited without permission of the authors and/or the Corporation. © 2001 All rights reserved*

Calgary Metropolitan Area — Vacancy Survey Zones



1. Downtown
2. Beltline/Lower Mount Royal
3. North Hill
4. Southwest
5. Southeast
6. Northwest
7. Northeast
8. Chinook
9. Fish Creek
10. Other Centres

Calgary Census Metropolitan Area

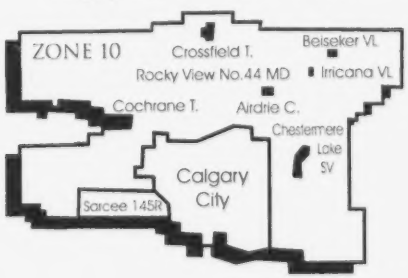


Table 1. Historical Apartment Vacancy Rates

APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE October 1994 To October 2001 — Calgary								
Area	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**
Zone 1 - Downtown	7.3	5.1	1.6	1.2	0.8	6.4	1.5	1.7
Zone 2 - Beltline	6.5	3.7	1.4	0.6	0.7	2.3	1.4	0.9
Zone 3 - North Hill	2.5	3.0	1.5	0.4	0.4	2.4	0.8	0.8
Zone 4 - Southwest	5.6	4.1	1.8	0.5	0.5	1.9	0.8	1.1
Zone 5 - Southeast	7.1	6.0	3.1	0.5	1.6	3.4	2.8	2.5
Zone 6 - Northwest	2.4	1.4	0.6	0.3	0.5	2.3	0.8	1.4
Zone 7 - Northeast	5.4	4.3	2.4	0.6	0.9	2.6	1.4	1.2
Zone 8 - Chinook	4.9	4.4	1.7	0.3	0.3	1.7	0.7	0.6
Zone 9 - Fish Creek	3.3	2.8	1.9	0.1	0.3	2.0	1.9	1.5
Zones 1 to 9 - Calgary City	5.1	3.6	1.6	0.5	0.6	2.8	1.2	1.2
Zone 10 - Other Centres	1.9	3.1	0.2	0.0	0.4	2.9	1.8	1.3
Calgary CMA	**5.1**	**3.6**	**1.5**	**0.5**	**0.6**	**2.8**	**1.3**	**1.2**

Table 2. Historical Apartment Rents

AVERAGE APARTMENT RENTS BY BEDROOM TYPE October 1994 to October 2001 — Calgary								
Year	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Avg. Rent	% Change	Avg. Rent	% Change	Avg. Rent	% Change	Avg. Rent	% Change
1994	352	-1.7	466	-0.9	585	0.2	587	-1.2
1995	354	0.6	464	-0.4	584	-0.2	595	1.4
1996	367	3.7	473	1.9	595	1.9	602	1.2
1997	387	5.4	511	8	635	6.7	630	4.7
1998	431	11.3	574	12.3	707	11.3	682	8.3
1999	453	5.1	600	4.5	739	4.5	704	3.2
2000	474	4.6	611	1.8	740	0.1	713	1.3
2001	**492**	**3.8**	**649**	**6.2**	**783**	**5.8**	**751**	**5.3**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

HOUSING NOW

Monthy HOUSING NOW CMA reports include topical analysis of economic and demographic developments affecting local housing markets and statistics for starts, completions, under construction, absorptions and supply by tenure. This concise report will give you a monthly analysis of the latest local data.

Call CMHC Market Analysis
(403) 515-3006

Table 3. Apartment Vacancy Rates

APARTMENT VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE Calgary										
Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Downtown	**	**	1.7	1.8	0.9	1.6	**	**	1.5	1.7
Zone 2 - Beltline	2.2	1.1	1.6	0.9	1.2	1	**	**	1.4	0.9
Zone 3 - North Hill	**	**	0.8	0.4	0.9	1.3	**	**	0.8	0.8
Zone 4 - Southwest	**	**	0.4	1.1	0.6	0.8	3.2	2.4	0.8	1.1
Zone 5 - Southeast	**	**	3.1	1.5	2.6	2.7	3.4	3.5	2.8	2.5
Zone 6 - Northwest	**	**	0.8	1.1	0.9	1.5	0.2	1.7	0.8	1.4
Zone 7 - Northeast	**	**	0.3	0.2	1.7	1.9	**	**	1.4	1.2
Zone 8 - Chinook	**	**	0.7	0.5	0.7	0.8	**	**	0.7	0.6
Zone 9 - Fish Creek	**	**	1.9	1.8	1.8	1.3	**	**	1.9	1.5
Zones 1 to 9 - Calgary City	1.6	1.5	1.3	1	1.1	1.2	2.1	1.8	1.2	1.2
Zone 10 - Other Centres	0	0	1.8	0	2	1.9	1.9	1.9	1.8	1.3
Calgary CMA	**1.6**	**1.5**	**1.3**	**1**	**1.1**	**1.3**	**2.1**	**1.8**	**1.3**	**1.2**

Table 4. Average Apartment Rents

AVERAGE APARTMENT RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE Calgary										
Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Downtown	**	**	639	689	767	822	**	**	674	723
Zone 2 - Beltline	454	470	593	637	767	817	**	**	644	685
Zone 3 - North Hill	**	**	579	602	687	709	**	**	616	643
Zone 4 - Southwest	**	**	611	624	714	763	669	691	661	694
Zone 5 - Southeast	**	**	573	589	644	658	644	661	615	629
Zone 6 - Northwest	**	**	619	659	751	787	748	774	690	726
Zone 7 - Northeast	**	**	610	634	703	733	**	**	668	699
Zone 8 - Chinook	**	**	609	658	728	773	**	**	665	710
Zone 9 - Fish Creek	**	**	696	738	793	846	**	**	751	801
Zones 1 to 9 - Calgary City	475	492	611	649	741	784	715	753	663	702
Zone 10 - Other Centres	432	450	579	625	692	739	643	677	642	687
Calgary CMA	**474**	**492**	**611**	**649**	**740**	**783**	**713**	**751**	**663**	**702**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 5. Number of Apartment Units

VACANT AND TOTAL UNIVERSE BY ZONE AND BEDROOM TYPE Calgary										
Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Downtown	**	**	62	3,562	27	1,694	**	**	96	5,645
Zone 2 - Beltline	12	1,121	64	7,259	40	4,201	**	**	116	12,663
Zone 3 - North Hill	**	**	9	2,360	23	1,767	**	**	35	4,415
Zone 4 - Southwest	**	**	25	2,253	23	2,897	10	433	63	5,740
Zone 5 - Southeast	**	**	7	486	18	681	9	261	38	1,490
Zone 6 - Northwest	**	**	24	2,222	36	2,386	9	504	73	5,232
Zone 7 - Northeast	**	**	1	644	22	1,133	**	**	23	1,878
Zone 8 - Chinook	**	**	8	1,668	11	1,374	**	**	19	3,127
Zone 9 - Fish Creek	**	**	25	1,375	29	2,236	**	**	60	3,935
Zones 1 to 9 - Calgary City	32	2,091	227	21,829	229	18,370	33	1,835	521	44,124
Zone 10 - Other Centres	0	24	0	107	5	249	1	52	6	432
Calgary CMA	**32**	**2,115**	**227**	**21,936**	**233**	**18,619**	**34**	**1,887**	**526**	**44,556**

Table 6. Historical Row Vacancy Rates

ROW VACANCY RATES BY ZONE October 1994 to October 2001 — Calgary								
Area	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**
Zone 1 - Downtown	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Beltline	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	0.0	0.0	0.0	**	0.0	**	0.0	**
Zone 4 - Southwest	5.9	3.7	1.5	0.2	0.5	1.6	1.0	**
Zone 5 - Southeast	9.4	8.5	1.5	0.3	1.0	1.5	2.8	1
Zone 6 - Northwest	5.0	2.9	0.8	0.5	0.5	2.5	1.2	1.2
Zone 7 - Northeast	3.2	2.5	1.9	0.3	0.3	2.7	0.6	0.8
Zone 8 - Chinook	**	**	**	**	**	3.7	0.0	0
Zone 9 - Fish Creek	3.0	2.9	1.5	0.4	0.6	1.4	0.7	1.6
Zones 1 to 9 - Calgary City	4.7	3.4	1.4	0.3	0.5	2.0	1.1	1.2
Zone 10 - Other Centres	**	**	**	**	**	**	**	**
Calgary CMA	**4.7**	**3.4**	**1.4**	**0.3**	**0.5**	**2.0**	**1.1**	**1.2**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

Table 7. Historical Row Rents

AVERAGE ROW RENTS BY BEDROOM TYPE
October 1994 to October 2001 — Calgary

Year	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Avg. Rent	% Change	Avg. Rent	% Change	Avg. Rent	% Change	Avg. Rent	% Change
1994	**	N/A	486	27.2	580	15.3	628	13.8
1995	335	N/A	471	-3.1	585	0.9	646	2.9
1996	327	-2.4	455	-3.4	595	1.7	645	-0.2
1997	324	-0.9	505	11.0	643	8.1	689	5.4
1998	366	13.0	521	3.2	726	13.0	772	12.0
1999	423	15.6	537	3.1	727	0.1	788	2.1
2000	389	-8.0	546	1.7	733	0.8	801	1.6
2001	**	**N/A**	**615**	**12.6**	**781**	**6.5**	**843**	**5.2**

Table 8. Row Vacancy Rates

ROW VACANCY RATES BY ZONE AND BEDROOM TYPE
Calgary

Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Downtown	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U	**	**
Zone 2 - Beltline	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U	**	**
Zone 3 - North Hill	**	N/A	**	**	0	**	**	**	0	**
Zone 4 - Southwest	**	**	0	3.8	1.4	2.2	0.7	0.9	1	1.8
Zone 5 - Southeast	N/U	N/U	**	**	1.7	0.7	3.7	1.2	2.8	1
Zone 6 - Northwest	N/U	N/U	1.5	3.9	1.3	0.6	1.1	1.7	1.2	1.2
Zone 7 - Northeast	N/U	N/U	**	**	0.7	0.7	0.5	0.8	0.6	0.8
Zone 8 - Chinook	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	0	0
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	0.8	1.9	0.7	0.3	0.7	1.6
Zones 1 to 9 - Calgary City	0	**	0.6	4.1	1.1	1.2	1.2	1	1.1	1.2
Zone 10 - Other Centres	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U	**	**
Calgary CMA	**0**	**	**0.6**	**4**	**1**	**1.2**	**1.2**	**1**	**1.1**	**1.2**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

KEEP ON TOP OF THE HOUSING MARKET

CMHC's **Market Analysis Centre** is your best source of Canadian housing analysis and information - information you need for confident business planning and informed decision making. Our knowledge of local housing conditions is backed up by comprehensive surveys and an extensive market intelligence network. Whatever you housing market information needs, we provide the statistics, analysis and forecasts you can rely on.

To find out more about our product line and customized data services call **(403) 515-3006**

Table 9. Average Row Rents

AVERAGE ROW RENTS BY ZONE AND BEDROOM TYPE Calgary										
Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Downtown	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U	**	**
Zone 2 - Beltline	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U	**	**
Zone 3 - North Hill	**	N/A	**	**	1,014	**	**	**	780	**
Zone 4 - Southwest	**	**	496	485	743	769	851	808	779	767
Zone 5 - Southeast	N/U	N/U	**	**	678	722	716	759	695	737
Zone 6 - Northwest	N/U	N/U	576	615	740	800	820	878	769	829
Zone 7 - Northeast	N/U	N/U	**	**	743	765	816	861	781	817
Zone 8 - Chinook	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	738	753
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	739	811	794	853	751	825
Zones 1 to 9 - Calgary City	389	**	549	621	734	781	801	843	759	804
Zone 10 - Other Centres	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U	**	**
Calgary CMA	**389**	**	**546**	**615**	**733**	**781**	**801**	**843**	**758**	**804**

Table 10. Number of Row Units

VACANT AND TOTAL UNIVERSE BY ZONE AND BEDROOM TYPE Calgary										
Area	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		All Units	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Downtown	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U	**	**
Zone 2 - Beltline	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	N/U	N/U	**	**
Zone 3 - North Hill	0	0	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Southwest	**	**	1	26	8	361	2	216	11	605
Zone 5 - Southeast	N/U	N/U	**	**	2	295	5	408	7	717
Zone 6 - Northwest	N/U	N/U	2	55	4	717	11	619	17	1,391
Zone 7 - Northeast	N/U	N/U	**	**	5	641	6	719	11	1,367
Zone 8 - Chinook	N/U	N/U	N/U	N/U	**	**	**	**	0	54
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	14	726	1	360	18	1,123
Zones 1 to 9 - Calgary City	**	**	6	150	33	2,785	25	2,364	64	5,303
Zone 10 - Other Centres	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U	**	**
Calgary CMA	**	**	**6**	**155**	**33**	**2,799**	**25**	**2,364**	**64**	**5,322**

*** Data Not Available* *N/U Not in Universe* *N/A Not Applicable*

© 2001 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analysis and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analysis and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

Société canadienne d'hypotheques et de logement

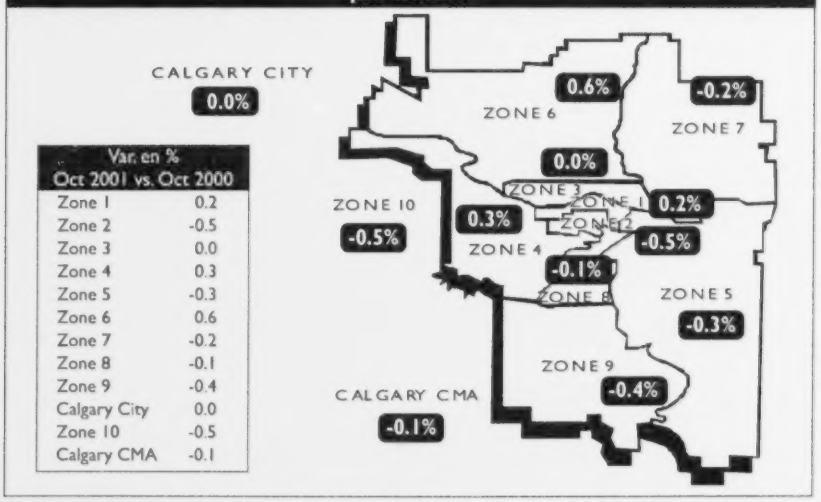
CALGARY 2001

I cul du taux d'inoccupation des appartements en 2001

Pour la deuxième année consécutive, les personnes à la recherche d'un appartement dans la Région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary doivent déployer plus d'efforts pour trouver un logement locatif. Après avoir chuté de 1,5 point de pourcentage pour s'établir à 1,3% en octobre 2000, le taux d'inoccupation des appartements est passé à 1,2%en octobre 2001, ce qui représente le niveau le plus bas depuis 1998. Pour mettre ce chiffre en perspective, cela signifie que seulement 12 appartements locatifs d'initiative privée sur mille étaient vacants et prêts à louer au moment de l'enquête. Selon les résultats de l'enquête effectuée par la SCHL en octobre, seulement 526 appartements locatifs d'initiative privée étaient inoccupés dans la RMR, comparativement à 566 un an auparavant. Bien que les bas taux hypothécaires aient incité un grand nombre de personnes à accéder à la propriété, la diminution persistante de l'univers des appartements à Calgary, conjuguée à l'afflux de jeunes migrants, a freiné la hausse des taux d'inoccupation.

En 2001, les loyers ont subi de fortes pressions à la hausse, car les propriétaires bailleurs ont transmis la forte augmentation des coûts énergétiques aux locataires. Entre octobre 2000 et le même mois en 2001, le loyer moyen des appartements, qui avait progressé de moins de 1% en 2000, a grimpé de près de 6 %, pour atteindre 702 $ par mois. Suivant la hausse négligeable observée en 2000, cette majoration était la plus forte des trois dernières années et résultait du marché tendu et de l'accroissement des frais d'exploitation. La plus vive majoration des loyers par rapport au niveau de 2000, soit 6,2 %, a été relevée dans la catégorie des logements de une chambre, qui représentent près de la moitié du parc locatif global. Les logements de deux chambres, avec une majoration de 5,8 %, se sont classés au deuxième rang, tandis que les studios ont enregistré une hausse relativement faible de 3,8%. Parmi l'ensemble des RMR canadiennes, Calgary est arrivée au deuxième rang au chapitre des hausses de loyers, après Edmonton où les taux de location ont monté de 9%.

Taux d'inoccupation des appartements par secteur



Var. en % Oct 2001 vs. Oct 2000	
Zone 1	0.2
Zone 2	-0.5
Zone 3	0.0
Zone 4	0.3
Zone 5	-0.3
Zone 6	0.6
Zone 7	-0.2
Zone 8	-0.1
Zone 9	-0.4
Calgary City	0.0
Zone 10	-0.5
Calgary CMA	-0.1

SOMMAIRE

Recul du taux d'inoccupation des appartements en 2001 1
Points Saillants 2
Perspectives du Marché Locatif 3
Aperçu National 4
Enquête Sur Les Logements Locatifs 5
Méthodologie 6
Zones Del' Enquéte Sur Les Logements Locatif 7

STATISTICAL TABLES

Taux d'inoccupation historiques des appartements 8
Loyers historiques des appartements 8
Taux d'inoccupation des appartements 9
Loyers moyens des appartements 9
Nombre d'appartements 10
Taux d'inoccupation historiques des maisons en rangée 10
Loyers historiques des maisons en rangée 11
Taux d'inoccupation des maisons en rangée 11
Loyers moyens des maisons en rangée 12
Nombre de maisons en rangée 12

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

Diminution persistante du parc locatif

Malgré le rythme fulgurant de la construction dans le secteur des collectifs d'habitation au cours des dernières années, très peu de logements locatifs ont été produits. En 2000, seulement 18 des 4344 logements collectifs commencés étaient destinés au marché locatif, ce qui représente moins de 1% de l'activité globale observée dans ce secteur. Par comparaison, la construction sur le marché locatif a été vigoureuse cette année, 188 logements ayant été commencés pendant les dix premiers mois de 2001. Ce total est de 65% supérieur à la moyenne annuelle des dix dernières années. Il faut cependant souligner que ces logements ne représenteront pas des ajouts « traditionnels » au parc locatif de Calgary. En effet, tous ciblent le marché des aînés et ne concurrenceront nullement, sinon que très peu, les habitations locatives existantes.

En 2002, on prévoit que plus de 200 logements locatifs seront commencés à Calgary. Toutefois, cette activité ne suffira pas à compenser les pertes subies dans l'univers locatif à cause des conversions en copropriétés. Outre les 731 conversions relevées en 2000, 1120 maisons en rangée et appartements ont été retirés du parc locatif pour le même motif pendant les douze mois se terminant en octobre 2001. Le volume d'appartements convertis en copropriétés (897) a nettement augmenté par rapport à l'année précédente, si bien que le nombre total de logements locatifs convertis a atteint son niveau le plus élevé des sept dernières années.

Malgré les 188 logements locatifs commencés pendant les dix premiers mois de l'année, la tendance soutenue vers la conversion en copropriétés a réduit l'univers d'habitations locatives à Calgary. Outre les 1120 habitations converties en copropriétés, 105 ont été transformées en logements-foyers. Ensemble, ces facteurs ont ramené à 49878 le nombre de maisons en rangée et d'appartements dans le parc locatif d'initiative privée en octobre 2001, ce qui représente une diminution de 901 logements par rapport à l'année précédente. Depuis 1994, Calgary a perdu près de 10% de son univers locatif, soit 5382 maisons en rangée et appartements, en grande partie pour cause de conversions.

POINTS SAILLANTS

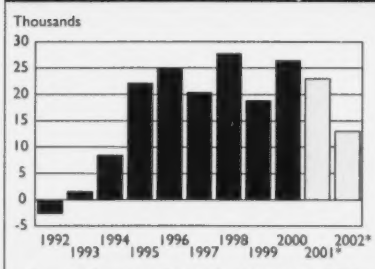
- Dans la RMR de Calgary, le taux d'inoccupation des appartements a fléchi pour la deuxième année d'affilée, pour se fixer à 1,2% en octobre 2001.
- Le taux d'inoccupation a légèrement progressé dans la catégorie des maisons en rangée locatives, passant de 1,1% en 2000 à 1,2 % cette année.
- La hausse enregistrée au chapitre du loyer moyen était la deuxième en importance, parmi toutes les régions métropolitaines de recensement canadiennes.
- Les loyers ont augmenté, en moyenne, de 5,8% dans la catégorie des appartements de deux chambres et de 6,5% dans celle des maisons en rangée de même taille.
- Le parc locatif comptait 575 appartements et 326 maisons en rangée en moins, surtout en raison des conversions en copropriétés.
- En octobre 2002, on prévoit que le taux d'inoccupation des appartements augmentera pour atteindre 1,5 %, et que le loyer moyen des logements de deux chambres progressera de 4%.

Croissance impressionnante des emplois destinés aux jeunes résidents

Grâce au dynamisme du secteur des hydrocarbures, le nombre total d'emplois dans la RMR de Calgary a augmenté en moyenne de 23900 pendant les dix premiers mois de 2001, ce qui représente une hausse de 4,4 % par rapport à la même période en 2000. De plus, la majorité des emplois créés étaient des postes à temps plein qui ont un plus grand effet sur les marchés du logement que ceux à temps partiel.

La hausse des emplois à temps plein pour les jeunes résidents a favorisé la formation de ménages dans le groupe d'âge susceptible de louer un logement. Comme les jeunes ménages ont moins de possibilités que les autres d'amasser la mise de fonds nécessaire à l'achat d'une habitation, ils ont tendance à louer un logement. Jusqu'à présent cette année, le nombre d'emplois dans le groupe des personnes âgées de 15 à 24 ans a augmenté de 8,3 % par rapport à la période correspondante en 2000. Ce chiffre est près du double du taux de croissance globale de l'emploi, toutes catégories d'âge confondues. Pendant les dix premiers mois de 2001, 7800 emplois ont été créés dans ce groupe d'âge, et la majorité représentait des emplois à temps plein.

Croissance de l'emploi



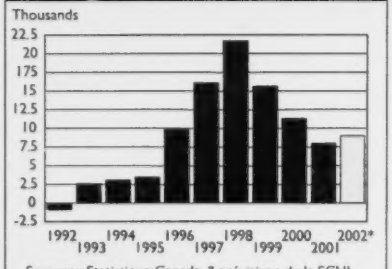
Sources : Statistique Canada, * prévisions de la SCHL

Ralentissement du rythme de la migration

Le bilan migratoire de Calgary continue à diminuer. Selon les derniers chiffres du recensement municipal, la migration nette à Calgary a atteint 7991 personnes pendant la période de 12mois se terminant le 30 avril 2001. Ce chiffre représente la plus faible hausse depuis 1995, année ou la migration nette n'avait atteint que 3477 personnes, et seulement environ le tiers du niveau record de 21735 observé en 1998. Pendant les années précédentes, le marché serré du travail de Calgary constituait un attrait fort important pour ceux à la recherche d'un emploi. Le taux de chômage dans l'ensemble des autres provinces a cependant reculé au cours des dernières années et diminué la capacité de l'Alberta d'attirer des migrants. Autre facteur qui aggrave le problème, les marchés dynamiques du travail dans le nord de l'Alberta, soit à Edmonton et à Fort McMurray, attirent des personnes d'autres provinces et villes au détriment de Calgary.

Pour la période de douze mois se terminant le 30 avril 2002, on prévoit que le bilan migratoire enregistrera une modeste hausse de 9 000 personnes, ce qui représentera la première fois en quatre ans que la migration connaît un bond. Comme la reprise économique nord-américaine n'est pas attendue avant la deuxième moitié de 2002, les ménages seront moins disposés à attendre que les occasions d'emplois s'améliorent dans leur présente collectivité. Même si la hausse du bilan migratoire pourrait se traduire par une nouvelle vague de clients sur le marché locatif de Calgary, il se peut que ce chiffre soit insuffisant pour contrer la perte de locataires qui accéderont à la propriété.

Migration nette totale



Sources : Statistique Canada, * prévisions de la SCHL

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Corriveau

Analyste Principal de Marché

Téléphone: (403) 515-3005

Télécopieur: (403) 515-3036

Courrier électronique:

rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

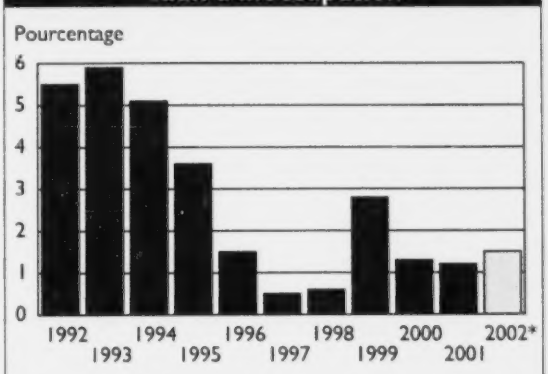
PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Hausse modérée des taux d'inoccupation prévue en 2002

On prévoit que la demande de logements locatifs dans la RMR de Calgary demeurera ferme pendant la période de prévisions. La SCHL s'attend néanmoins à ce que le taux d'inoccupation des appartements, de 1,2% en octobre 2001, se détende légèrement pour se fixer à 1,5% en 2002. Les facteurs dominants: l'expansion indirecte de l'offre de logements locatifs découlant des investissements dans le secteur des copropriétés, conjuguée à la décélération de la croissance de l'emploi et à des niveaux modestes d'immigration. En outre, l'escalade des loyers et les coûts d'emprunt qui ont chuté à leur niveau le plus bas en 40 ans, encourageront certains locataires à devenir propriétaires. Compte tenu de la gamme de logements en copropriété disponibles dans les fourchettes inférieures des prix (en raison de la construction ou de conversions), l'amélioration récente de l'abordabilité et des revenus incitera les locataires à accéder à la propriété.

Bien que ces facteurs laissent entrevoir une hausse des taux d'inoccupation en 2002, deux autres composantes maintiendront les taux bas. Malgré l'essor récent de la construction dans le secteur des collectifs d'habitation, le nombre de mises en chantier d'ensembles locatifs est demeuré faible. En 2000, seulement 18 des 4 344 logements collectifs commencés visaient le marché locatif, ce qui constituait le plus faible niveau par habitant dans la province. On pourrait penser qu'une fois achevés, les 188 logements locatifs commencés pendant les 10premiers mois de l'année amélioreront la situation des locataires. Cependant, comme tous ces logements sont situés dans une résidence pour les aînés, ils ne seront pas offerts aux ménages cherchant une habitation locative traditionnelle. Même si 150 autres logements locatifs doivent être commencés avant ou peu de temps après le début de 2002, ils ne seront pas achevés avant 2003. De plus, les loyers exigés dans ces ensembles seront certes élevés et offriront donc peu de répit aux locataires à la recherche d'un logement abordable.

Taux d'inoccupation



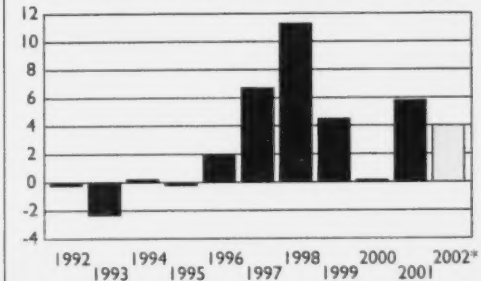
Source : SCHL, *prévisions de la SCHL

Deuxièmement, le nombre de logements locatifs neufs ne suffira pas à compenser les pertes dues aux conversions en copropriété. Entre 1996 et 2000, 861 logements locatifs ont été convertis, en moyenne, annuellement en copropriétés. Compte tenu des 1120 maisons en rangée et appartements convertis au cours de la période de 12 mois se terminant en octobre 2001, le nombre de conversions est largement supérieur au volume de logements neufs ajoutés au parc locatif. En raison de la combinaison de ces facteurs, l'univers de logements locatifs de Calgary continuera à diminuer, comme en témoigne le nombre de logements locatifs par habitant. Aussi récemment qu'en 1994, le marché locatif de Calgary comptait 71 logements par tranche de 1000 habitants. Sous l'effet combiné de la diminution de l'univers et de la croissance démographique, cet indicateur a nettement chuté, passant à seulement 51 logements locatifs par 1000 habitants en octobre 2001.

D'autres hausses de loyer en perspective

Majoration des loyers des appartements

Variation en pourcentage du loyer des log. de 2 chambres



Source : SCHL, *prévisions de la SCHL

Le marché locatif tendu qui persistera tout au long de 2002 continuera à favoriser les propriétaires bailleurs et exercera d'autres pressions à la hausse sur les loyers. Selon la SCHL, les loyers augmenteront de façon plus modeste en 2002, soit de 4%, en comparaison de la majoration de 5,8 % observée en 2001. La baisse des taux d'inoccupation en 2001 incitera les propriétaires bailleurs à augmenter les loyers en 2002, mais les répercussions des coûts énergétiques devraient être moindres. Après avoir imposé des hausses de loyers de 6% en 2001, les propriétaires-bailleurs seront moins exigeants en 2002 et augmenteront les frais de location de 4%, afin de conserver leurs locataires. Comme d'autres conversions sont prévues l'an prochain et que des logements haut de gamme seront ainsi retirés du parc locatif, la hausse globale des loyers ralentira.

La majoration des loyers touchera surtout les ensembles récemment rénovés ou réparés. Bien que les rénovations soient un moyen courant utilisé pour conserver les locataires ou en attirer de nouveaux, souvent elles servent aussi à justifier une hausse de loyer. On prévoit que les hausses les plus importantes toucheront les fourchettes moyennes et supérieures des loyers, car les taux d'inoccupation sont les plus bas dans la catégorie de logements dont les frais de location sont supérieurs à 500 $. Aussi, les logements chers sont généralement caractérisés comme étant « en bon état » et récemment rénovés.

APERÇU NATIONAL

Baisse des taux d'inoccupation

En2001, dans les régions métropolitaines de recensement(RMR) du pays, le taux d'inoccupation global des appartements est tombé à son point le plus bas depuis1987, année où la SCHL a intégré dans son enquête les immeubles de trois logements et plus. Il a fléchi de 0,4point de pourcentage, passant de 1,6%, en octobre2000, à 1,2%, en octobre2001.

La création d'emplois soutenue des dernières années, l'immigration internationale massive et l'accroissement de la population de jeunes adultes ont provoqué une baisse des taux d'inoccupation dans de nombreux centres. Comme les immigrants et les jeunes adultes ont tendance à opter pour la location, leur nombre grandissant exerce des pressions à la baisse sur le taux de logements vacants. Il n'est donc pas étonnant que, depuis octobre2000, l'on ait enregistré des hausses du taux d'inoccupation dans les villes où la croissance de l'emploi a été relativement faible et le bilan migratoire, négatif. La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation national des appartements s'établira à 1,3% en octobre 2002, soit un peu au-dessus du taux observé cette année. L'affaiblissement de l'emploi et de l'économie au Canada modérera la formation de nouveaux ménages, tandis que les bas taux hypothécaires feront augmenter le nombre d'accédants à la propriété.

Dix-huit des vingt-sept grands centres du pays ont affiché des taux d'inoccupation plus bas qu'en2000. Sherbrooke a connu la plus forte baisse du taux, lequel est passé de 4,7%, en2000, à 2,3%, en2001. Le marché de Trois-Rivières arrivait au deuxième rang, avec un recul de 2,1points de pourcentage qui a fait passer le taux d'inoccupation à 4,7%, contre 6,8% un an plus tôt. De ces 18centres, c'est Calgary qui a enregistré la plus petite diminution du taux d'inoccupation, soit 0,1point de pourcentage.

On a relevé un taux d'inoccupation de moins de 1% dans huit RMR, soit dans presque trois fois plus de villes que l'année dernière. Bien que le taux d'inoccupation des appartements sur le marché d'Ottawa ait été inférieur à 1% pour la troisième année de suite, il ne s'agit plus du marché le plus serré du pays. En effet, Victoria a pris le premier rang, avec 0,5% de logements vacants, et Montréal et Hull la suivent de près (0,6%). La ville de Calgary est arrivée dixième sur les 27 grands centres du Canada, avec un taux d'inoccupation de 1,2%.

Comme les taux d'inoccupation restent bas dans la plupart des centres du pays, les loyers moyens ont augmenté dans toutes les RMR, sauf une. Les hausses se sont maintenues à 5% ou moins dans la majorité des marchés, Edmonton et Calgary faisant exception à la règle. À Edmonton, le loyer moyen d'un appartement de deux chambres a bondi de 8,8%, bien qu'on y ait relevé le sixième taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les RMR du pays. La deuxième hausse en importance a été observée à Calgary(5,8%), et la troisième à SaintJohn(5%). À St.John's, le loyer moyen s'est replié de 1,2% par rapport à l'an dernier. Il s'agit de la seule RMR à enregistrer une diminution sur ce plan.

Les loyers moyens les plus élevés continuent de s'observer dans les principaux centres urbains du Canada, exception faite de Montréal. Les loyers mensuels les plus chers pour un appartement de deux chambres ont été relevés à Toronto(1027$) et à Vancouver(919$). La ville de Calgary(783$) est arrivée au cinquième rang national, après Ottawa(914$) et Oshawa(799$). Cette année encore, le loyer le plus bas a été enregistré à Trois-Rivières(419$).

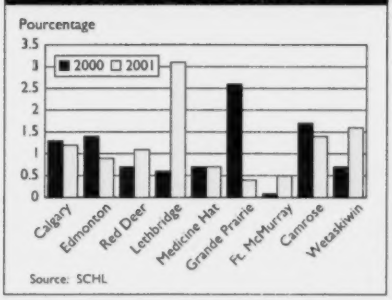
Taux d'inoccupation des appartements par région métropolitaine de recensement

Area	2000	2001
Calgary CMA	**1.3**	**1.2**
Charlottetown CA	2.6	1.8
Chicoutimi-Jonquière CMA	4.4	4.4
Edmonton CMA	1.4	0.9
Halifax CMA	3.6	2.8
Hamilton CMA	1.7	1.3
Kitchener CMA	0.7	0.9
London CMA	2.2	1.6
Montreal CMA	1.5	0.6
St. Catharines-Niagara CMA	2.6	1.9
Oshawa CMA	1.7	1.3
Hull CMA	1.4	0.6
Ottawa CMA	0.2	0.8
Quebec CMA	1.6	0.8
Regina CMA	1.4	2.1
Saint John CMA	3.4	5.6
St. John's CMA	3.8	2.5
Saskatoon CMA	1.7	2.9
Sherbrooke CMA	4.7	2.3
Sudbury CMA	7.7	5.7
Thunder Bay CMA	5.8	5.8
Toronto CMA	0.6	0.9
Trois-Rivieres CMA	6.8	4.7
Vancouver CMA	1.4	1
Victoria CMA	1.8	0.5
Windsor CMA	1.9	2.9
Winnipeg CMA	2	1.4
Canada	**1.6**	**1.2**

Loyers moyens des appartements de deux chambres par région métropolitaine de recensement

Area	2000	2001
Calgary CMA	**740**	**783**
Charlottetown CA	N/A	566
Chicoutimi-Jonquière CMA	438	439
Edmonton CMA	601	654
Halifax CMA	648	673
Hamilton CMA	719	740
Kitchener CMA	697	722
London CMA	657	683
Montreal CMA	509	529
Oshawa CMA	778	799
Hull CMA	544	573
Ottawa CMA	877	914
Quebec CMA	518	538
Regina CMA	549	568
Saint John CMA	460	483
St. Catharines-Niagara CMA	653	680
St. John's CMA	582	575
Saskatoon CMA	541	558
Sherbrooke CMA	437	446
Sudbury CMA	619	620
Thunder Bay CMA	654	657
Toronto CMA	979	1027
Trois-Rivieres CMA	413	419
Vancouver CMA	890	919
Victoria CMA	731	751
Windsor CMA	736	738
Winnipeg CMA	588	605

Taux d'inoccupation des appartements dans les centres de l'Alberta



Source: SCHL

ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS DE CALGARY

Faibles taux d'inoccupation dans tous les secteurs

Selon les résultats de l'enquête de la SCHL, le taux d'inoccupation des appartements à Calgary est passé de 1,3% en 2000 à 1,2% en octobre 2001, après avoir chuté de 1,5 point de pourcentage l'an dernier. Sur les 44 556 appartements locatifs d'initiative privée disponibles en octobre 2001, seulement 526 étaient vacants et immédiatement habitables. La plus forte baisse a été relevée dans la catégorie des logements de trois chambres, où le taux d'inoccupation a reculé de 0,3point de pourcentage pour se situer à 1,8 %. Parmi toutes les tailles de logements, les appartements de une chambre ont affiché le plus bas taux d'inoccupation (1,0 %). À 1,3%, le taux des logements de deux chambres était légèrement supérieur au niveau global observé dans la RMR.

Les bas taux hypothécaires ont incité un grand nombre de personnes à accéder à la propriété, mais d'autres facteurs ont largement compensé la baisse de la demande de logements locatifs qui en a résulté. La conversion de logements locatifs en copropriétés a fait reculer le taux d'inoccupation. En 2001, 897 conversions ont été relevées : le niveau le plus élevé des sept dernières années. En outre, la vive hausse du nombre d'emplois à temps plein, particulièrement dans le groupe des jeunes, a donné un élan à la formation de ménages dans la RMR de Calgary. Les gains importants enregistrés au chapitre de l'emploi ont aussi favorisé la migration nette à Calgary, quoique le flux de migrants ait ralenti par rapport aux années antérieures. Comme les nouveaux arrivants ont généralement tendance à opter pour un logement locatif, le nombre net de 7991migrants enregistré en 2001a fait augmenter le total des locataires à Calgary.

Les taux d'inoccupation ont fléchi dans six des 10 secteurs qui composent la RMR de Calgary. La baisse la plus profonde a été relevée dans les secteurs situés à l'extérieur de Calgary (Zone 10), où le taux d'inoccupation est passé de 2,8à 1,3%. Dans la ville, le secteur de Beltline (Zone 2), où le taux d'inoccupation est descendu à 0,9%, a connu la plus forte baisse, soit de 0,5 point de pourcentage. Dans le secteur sud-est (Zone 5), le taux d'inoccupation est passé de 2,8 à 2,5 %, mais ce sous-marché a encore enregistré le taux le plus élevé et ce, pour la quatrième année consécutive. C'est dans le secteur de Chinook (Zone 8) que l'on a relevé le taux d'inoccupation le plus faible (0,6 %), pour la quatrième année d'affilée. North Hill (Zone 3) a aussi enregistré un taux d'inoccupation inférieur à un pour cent, soit 0,8 %.

Une comparaison fondée sur la taille des immeubles semble indiquer que les taux d'inoccupation ont fléchi, en moyenne, dans les ensembles comprenant 99 appartements ou moins. Néanmoins, le taux le plus haut (1,8%) a encore été relevé dans les structures comprenant de trois à cinq logements. En revanche, les immeubles qui contiennent entre six et 99 logements affichent le taux le plus bas, soit 0,9%. Dans toutes les autres catégories d'immeubles, les taux d'inoccupation étaient de 1,3 % ou moins.

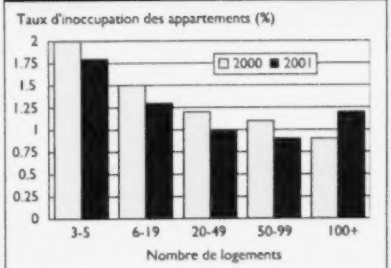
Bondissement des loyers moyens en 2001

Après avoir progressé de seulement 0,1 % en 2000 pour atteindre 740 $ par mois, le loyer moyen a subi de fortes pressions à la hausse en 2001. Comme le taux d'inoccupation est descendu à 1,3% en octobre 2000, une majoration des loyers de 3% aurait été justifiée cette année, mais les propriétaires-bailleurs ont dû augmenter les frais de location de 5,8%, en moyenne, à cause de la hausse des cours du gaz naturel et de l'augmentation consécutive des frais d'exploitation. Le remboursement de 6 $ le gigajoule de gaz naturel (GJ) accordé par le gouvernement provincial pour la période du 1er janvier au 30 avril 2001 a été insuffisant pour compenser la hausse globale des frais d'exploitation. Ainsi, les locataires ont commencé à recevoir des avis de majoration de loyers aussi tôt qu'en novembre 2000, les propriétaires-bailleurs tentant de recouvrer une partie de leurs coûts.

Le loyer moyen des appartements a grimpé dans toutes les zones qui composent la RMR de Calgary. La hausse la plus sensible a été relevée à Fish Creek (Zone 9), où le loyer moyen a bondi, passant de 751$ en 2000 à 801$ en 2001. Fait intéressant, Fish Creek affiche aussi le loyer moyen le plus élevé de la RMR de Calgary. D'autres zones ont également connu de vives majorations des loyers, notamment, celles du centre-ville (49 $ par mois) et de Chinook (45 $ par mois), ainsi que les quartiers périphériques (45 $ par mois). Les hausses les plus faibles ont été enregistrées dans les secteurs du sud-est (Zone 5) et de North Hill (Zone 3), où les loyers mensuels n'ont augmenté que de 14 et de 27 $ respectivement en 2001.

Malgré la hausse du taux d'inoccupation dans ce secteur en 2001, les logements de deux chambres ont enregistré la plus forte majoration des loyers, soit de 43$ par mois en moyenne. En pourcentage, les logements de une chambre ont enregistré les gains les plus importants, le loyer moyen augmentant de 6,2% par rapport à l'année précédente dans cette catégorie pour s'établir à 649$. Fait intéressant, l'univers statistique est en grande partie composé de logements de une et de deux chambres, lesquels représentent 91 % du parc d'appartements locatifs. Les majorations de loyers étaient plus modérées sur le marché des studios et celui des logements de trois chambres, bien que ces catégories ne représentent qu'une très faible proportion des appartements. Après avoir bondi de 4,6% en 2000, le loyer des studios a augmenté de 3,8% en 2001, soit de 18$ par mois pour atteindre 492 $. Pendant la même période, le loyer des appartements de trois chambres a progressé de 5,3 % pour s'établir à 751$ en 2001.

Majoration du loyer des appartements



Source : SCHL

Enquête des logements bénéficiant d'une aide gouvernementale

Selon l'enquête effectuée par la SCHL, le taux d'inoccupation des logements locatifs bénéficiant d'une aide gouvernementale a reculé en 2001, car la demande est demeurée vive dans ce secteur. De 1,3% en octobre 2000, le taux d'inoccupation, toutes catégories confondues, s'est établi à 0,6 % au même mois en 2001. Des 11241 logements qui composent l'univers, 67étaient vacants au moment de l'enquête. Tout comme sur le marché des ensembles locatifs d'initiative privée, l'offre totale

de logements bénéficiant d'une aide publique s'est contractée. En effet, l'offre globale a diminué de 2 % en 2001, ce qui représente 246 logements.

Le taux d'inoccupation des logements bénéficiant d'une aide gouvernementale est passé de 0,8% en 2000 à 0,5 % en 2001. La baisse a touché tant les maisons en rangée que les appartements, mais cette dernière catégorie a enregistré la plus forte diminution, le taux d'inoccupation dans ce secteur reculant de un point de pourcentage, pour s'établir à 0,7% en 2001.

Modeste hausse du taux d'inoccupation des maisons en rangée

De 1,1% lors de l'enquête de la SCHL en octobre 2000, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives de Calgary a légèrement augmenté en 2001 pour atteindre 1,2%. Dans l'ensemble de la RMR, on a dénombré 64 maisons en rangée vacantes d'initiative privée en octobre 2001, sur un univers de 5322 logements. La hausse du taux d'inoccupation ne représente cependant qu'un logement vacant de plus que l'année précédente, car le parc de maisons en rangée a diminué de 326 logements depuis 2000.

En comparaison des niveaux observés en 2000, les taux d'inoccupation sont, soit demeurés stables, ou ont augmenté dans tous les secteurs, sauf dans celui du sud-est (Zone 5). Cette conjoncture va à l'encontre de la situation observée il y a un an, lorsque seul le secteur du sud-est avait connu une hausse du taux d'inoccupation. La plus forte augmentation a été relevée à Fish Creek (Zone 9), où le taux d'inoccupation a bondi de 0,9 point de pourcentage, pour s'établir à 1,6 %. Toutefois, parmi les neuf zones restantes qui composent de la RMR, c'est le secteur sud-ouest (zone 4) qui a enregistré le taux le plus élevé (1,8 %) dans la catégorie des maisons en rangée. Le secteur sud-est, qui a connu la seule baisse du taux d'inoccupation dans la catégorie des maisons en rangée, a aussi enregistré la plus forte variation du taux global. En effet, le taux global dans ce secteur est passé de 2,8 % en 2000, à 1,0% en 2001, en raison de la baisse marquée du taux d'inoccupation des logements de trois chambres.

Ce sont les maisons en rangée de une chambre qui ont enregistré la plus forte hausse, le taux d'inoccupation dans cette catégorie passant de 0,6% en 2000 à 4,0 % en 2001. Toutefois, ce type de logement ne représente que 3% de l'univers des maisons en rangée locatives. Dans la catégorie des logements de deux chambres, qui représentent 53 % du parc de maisons en rangée locatives, le taux d'inoccupation est passé de 1,0% en 2000 à 1,2% en 2001. Pendant la même période, seule la catégorie des habitations de trois chambres a connu une baisse du nombre de logements vacants, le taux d'inoccupation sur ce marché passant de 1,2% en 2000 à 1,0% cette année.

Tout comme dans la catégorie des appartements, les conversions en copropriété ont contribué à maintenir les taux d'inoccupation faibles. Depuis l'enquête d'octobre 2000, 223 logements ont été retirés du parc des maisons en rangée locatives pour cause de conversion en copropriétés. Cela dit, il faut souligner que le total de 223 logements convertis en copropriétés pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2001 est nettement inférieur au volume de 468 enregistré en 1999. Cette baisse tient au fait que chaque année le volume de maisons en rangée pouvant être converties en copropriétés diminue.

La poursuite des bas taux d'inoccupation, combinée à la hausse des coûts énergétiques, explique l'escalade des loyers des maisons en rangée en 2001. Le loyer moyen, toutes catégories de maisons en rangée confondues, a grimpé de 6,1 % (46$) en regard du niveau observé en 2000, pour atteindre 804 $ par mois. Dans la catégorie des logements de une chambre, le loyer moyen a bondi de 69 $ entre octobre 2000 et le même mois en 2001, ce qui représente une hausse de 12,6 %. Suivaient ensuite les loyers des logements de deux et de trois chambres qui ont progressé de 6,5 et de 5,2 % respectivement. Les plus fortes hausses ont été relevées dans les secteurs de Fish Creek (Zone 9) et du nord-ouest (Zone 6), où les loyers ont augmenté de 74 et de 60 $ par mois respectivement. En revanche, le secteur sud-ouest (Zone4) a enregistré une baisse de 12$ du loyer moyen par rapport à l'année précédente.

SCHL CMHC

SAVE ON OPERATING EXPENSES

CMHC's web site contains an archive of cost-saving tips for multi-unit buildings. We provide a weekly tip to help operators keep costs down. Free of charge, follow the links: www.cmhc.ca, then under the heading Browse By Topic: Building, renovating & maintaining, and click on Highrises & multiples. In-depth material covering operational topics can also be ordered from our web site.

MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre, afin de déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon dans toutes les zones urbaines ayant une population de 10000 personnes et plus. Seuls les immeubles qui ont été sur le marché pendant au moins trois mois sont inclus dans l'Enquête. Bien que cette publication porte surtout sur les immeubles d'initiative privée comptant trois appartements et plus, l'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL examine aussi les conditions relatives aux maisons en rangée, aux logements locatifs et aux coopératives d'initiative publique. L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble. L'Enquête se déroule pendant les deux premières semaines d'octobre et ses résultats reflètent les conditions du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé: Un logement est inoccupé si, au moment de l'Enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer: Les données sur les loyers portent sur le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent ou non être inclus dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels. Les chiffres sur les loyers moyens dont cette publication fait état représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services dans le loyer indiqué.

Immeuble d'appartements locatifs: Tout immeuble contenant trois logements locatifs ou plus sans entrée privée.

Ensemble de maisons en rangée locatives: Tout immeuble ayant trois logements locatifs ou plus avec entrée privée.

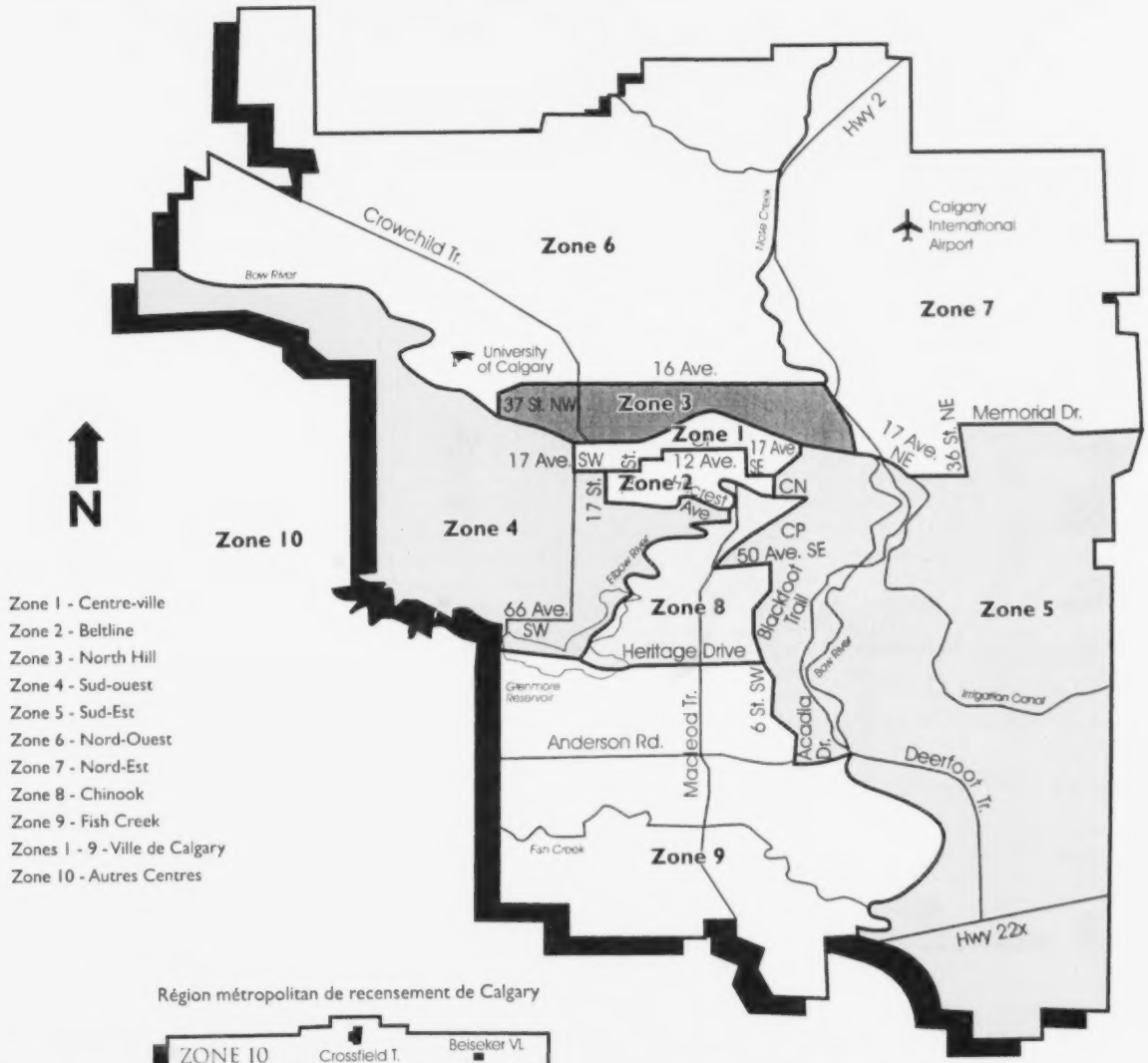
Zones: Les zones dont on s'est servi pour faire l'enquête sont définies à la page 7 du présent rapport.

Échantillonnage

Lors de son enquête d'octobre2001, la SCHL a recueilli des données sur 27985 des 44557 appartements qui composent l'univers locatif d'initiative privée de Calgary ce qui représente un taux de sondage de 63%. La SCHL a aussi recueilli des données sur 5 001 des 5 318 maisons en rangée, ce qui représente un taux de sondage de 94%.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans la présente publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. ***Ces renseignements, analyses et opinions ne constituent pas des déclarations pouvant engager la responsabilité de la SCHL ou celle de ses employés.***

Région Métropolitaine de Calgary — Zones Del' Enquéte Sur Les Logements Locatif



Zone 1 - Centre-ville
Zone 2 - Beltline
Zone 3 - North Hill
Zone 4 - Sud-ouest
Zone 5 - Sud-Est
Zone 6 - Nord-Ouest
Zone 7 - Nord-Est
Zone 8 - Chinook
Zone 9 - Fish Creek
Zones 1 - 9 - Ville de Calgary
Zone 10 - Autres Centres

Région métropolitan de recensement de Calgary

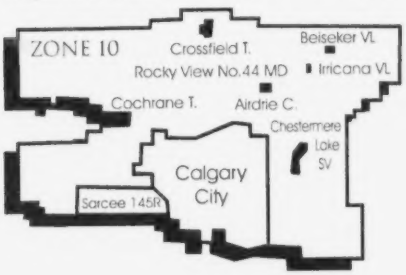


Table 1. Taux d'inoccupation historiques des appartements

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS PAR ZONE D'Octobre 1994 à Octobre 2001 — Calgary								
Secteur	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**
Zone 1 - Centre-ville	7.3	5.1	1.6	1.2	0.8	6.4	1.5	1.7
Zone 2 - Beltline	6.5	3.7	1.4	0.6	0.7	2.3	1.4	0.9
Zone 3 - North Hill	2.5	3.0	1.5	0.4	0.4	2.4	0.8	0.8
Zone 4 - Sud-ouest	5.6	4.1	1.8	0.5	0.5	1.9	0.8	1.1
Zone 5 - Sud-est	7.1	6.0	3.1	0.5	1.6	3.4	2.8	2.5
Zone 6 - Nord-ouest	2.4	1.4	0.6	0.3	0.5	2.3	0.8	1.4
Zone 7 - Nord-est	5.4	4.3	2.4	0.6	0.9	2.6	1.4	1.2
Zone 8 - Chinook	4.9	4.4	1.7	0.3	0.3	1.7	0.7	0.6
Zone 9 - Fish Creek	3.3	2.8	1.9	0.1	0.3	2.0	1.9	1.5
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	5.1	3.6	1.6	0.5	0.6	2.8	1.2	1.2
Zone 10 - Autres centres	1.9	3.1	0.2	0.0	0.4	2.9	1.8	1.3
RMR de Calgary	**5.1**	**3.6**	**1.5**	**0.5**	**0.6**	**2.8**	**1.3**	**1.2**

Table 2. Loyers historiques des appartements

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES D'Octobre 1994 à Octobre 200 — Calgary								
Année	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre+	
	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %
1994	352	-1.7	466	-0.9	585	0.2	587	-1.2
1995	354	0.6	464	-0.4	584	-0.2	595	1.4
1996	367	3.7	473	1.9	595	1.9	602	1.2
1997	387	5.4	511	8	635	6.7	630	4.7
1998	431	11.3	574	12.3	707	11.3	682	8.3
1999	453	5.1	600	4.5	739	4.5	704	3.2
2000	474	4.6	611	1.8	740	0.1	713	1.3
2001	**492**	**3.8**	**649**	**6.2**	**783**	**5.8**	**751**	**5.3**

*** Données non disponibles* *A.A.U. Exclu de l'univers* *S.O. Sans objet*

VOUS AVEZ BESOIN DE PLUS DE RENSEIGNEMENTS?

TABLEAUX SUPPLÉMENTAIRES SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Obtenez des données détaillées...

- ➤ taux d'inoccupation selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers
- ➤ loyers selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement et le nombre d'étages
- ➤ logements inoccupés et univers total selon la taille de l'immeuble, l'année d'achèvement, le nombre d'étages et la fourchette de loyers

... et plus encore!

DISPONIBLES DÈS MAINTENANT! Composez le **(403) 515-3006**

Table 3. Taux d'inoccupation des appartements

TAUX D'INOCCUPATION DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	**	**	1.7	1.8	0.9	1.6	**	**	1.5	1.7
Zone 2 - Beltline	2.2	1.1	1.6	0.9	1.2	1	**	**	1.4	0.9
Zone 3 - North Hill	**	**	0.8	0.4	0.9	1.3	**	**	0.8	0.8
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	0.4	1.1	0.6	0.8	3.2	2.4	0.8	1.1
Zone 5 - Sud-est	**	**	3.1	1.5	2.6	2.7	3.4	3.5	2.8	2.5
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	0.8	1.1	0.9	1.5	0.2	1.7	0.8	1.4
Zone 7 - Nord-est	**	**	0.3	0.2	1.7	1.9	**	**	1.4	1.2
Zone 8 - Chinook	**	**	0.7	0.5	0.7	0.8	**	**	0.7	0.6
Zone 9 - Fish Creek	**	**	1.9	1.8	1.8	1.3	**	**	1.9	1.5
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	1.6	1.5	1.3	1	1.1	1.2	2.1	1.8	1.2	1.2
Zone 10 - Autres centres	0	0	1.8	0	2	1.9	1.9	1.9	1.8	1.3
RMR de Calgary	**1.6**	**1.5**	**1.3**	**1**	**1.1**	**1.3**	**2.1**	**1.8**	**1.3**	**1.2**

Table 4. Loyers moyens des appartements

LOYERS MOYENS DES APPARTEMENTS SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	**	**	639	689	767	822	**	**	674	723
Zone 2 - Beltline	454	470	593	637	767	817	**	**	644	685
Zone 3 - North Hill	**	**	579	602	687	709	**	**	616	643
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	611	624	714	763	669	691	661	694
Zone 5 - Sud-est	**	**	573	589	644	658	644	661	615	629
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	619	659	751	787	748	774	690	726
Zone 7 - Nord-est	**	**	610	634	703	733	**	**	668	699
Zone 8 - Chinook	**	**	609	658	728	773	**	**	665	710
Zone 9 - Fish Creek	**	**	696	738	793	846	**	**	751	801
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	475	492	611	649	741	784	715	753	663	702
Zone 10 - Autres centres	432	450	579	625	692	739	643	677	642	687
RMR de Calgary	**474**	**492**	**611**	**649**	**740**	**783**	**713**	**751**	**663**	**702**

** *Données non disponibles* A.A.U. *Exclu de l'univers* S.O. *Sans objet*

Table 5. Nombre d'appartements

VACANTS ET TOTAL (UNIVERS) — SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	**	**	62	3,562	27	1,694	**	**	96	5,645
Zone 2 - Beltline	12	1,121	64	7,259	40	4,201	**	**	116	12,663
Zone 3 - North Hill	**	**	9	2,360	23	1,767	**	**	35	4,415
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	25	2,253	23	2,897	10	433	63	5,740
Zone 5 - Sud-est	**	**	7	486	18	681	9	261	38	1,490
Zone 6 - Nord-ouest	**	**	24	2,222	36	2,386	9	504	73	5,232
Zone 7 - Nord-est	**	**	1	644	22	1,133	**	**	23	1,878
Zone 8 - Chinook	**	**	8	1,668	11	1,374	**	**	19	3,127
Zone 9 - Fish Creek	**	**	25	1,375	29	2,236	**	**	60	3,935
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	32	2,091	227	21,829	229	18,370	33	1,835	521	44,124
Zone 10 - Autres centres	0	24	0	107	5	249	1	52	6	432
RMR de Calgary	**32**	**2,115**	**227**	**21,936**	**233**	**18,619**	**34**	**1,887**	**526**	**44,556**

Table 6. Taux d'inoccupation historiques des maisons en rangée

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE PAR ZONE D'Octobre 1994 à Octobre 2001 — Calgary								
Secteur	**1994**	**1995**	**1996**	**1997**	**1998**	**1999**	**2000**	**2001**
Zone 1 - Centre-ville	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Beltline	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 - North Hill	0.0	0.0	0.0	**	0.0	**	0.0	**
Zone 4 - Sud-ouest	5.9	3.7	1.5	0.2	0.5	1.6	1.0	**
Zone 5 - Sud-est	9.4	8.5	1.5	0.3	1.0	1.5	2.8	1
Zone 6 - Nord-ouest	5.0	2.9	0.8	0.5	0.5	2.5	1.2	1.2
Zone 7 - Nord-est	3.2	2.5	1.9	0.3	0.3	2.7	0.6	0.8
Zone 8 - Chinook	**	**	**	**	**	3.7	0.0	0
Zone 9 - Fish Creek	3.0	2.9	1.5	0.4	0.6	1.4	0.7	1.6
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	4.7	3.4	1.4	0.3	0.5	2.0	1.1	1.2
Zone 10 - Autres centres	**	**	**	**	**	**	**	**
RMR de Calgary	**4.7**	**3.4**	**1.4**	**0.3**	**0.5**	**2.0**	**1.1**	**1.2**

*** Données non disponibles A.A.U. Exclu de l'univers S.O. Sans objet*

Table 7. Loyers historiques des maisons en rangée

LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES
D'Octobre 1994 à Octobre 2001 — Calgary

Année	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre+	
	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %	Loyer moyen	Var. en %
1994	**	N.D.	486	27.2	580	15.3	628	13.8
1995	335	N.D.	471	-3.1	585	0.9	646	2.9
1996	327	-2.4	455	-3.4	595	1.7	645	-0.2
1997	324	-0.9	505	11.0	643	8.1	689	5.4
1998	366	13.0	521	3.2	726	13.0	772	12.0
1999	423	15.6	537	3.1	727	0.1	788	2.1
2000	389	-8.0	546	1.7	733	0.8	801	1.6
2001	**	N.D.	615	12.6	781	6.5	843	5.2

Table 8. Taux d'inoccupation des maisons en rangée

TAUX D'INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE
et le Nombre de Chambres — Calgary

Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 2 - Beltline	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 3 - North Hill	**	N.D.	**	**	0	**	**	**	0	**
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	0	3.8	1.4	2.2	0.7	0.9	1	1.8
Zone 5 - Sud-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	1.7	0.7	3.7	1.2	2.8	1
Zone 6 - Nord-ouest	A.A.U.	A.A.U.	1.5	3.9	1.3	0.6	1.1	1.7	1.2	1.2
Zone 7 - Nord-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	0.7	0.7	0.5	0.8	0.6	0.8
Zone 8 - Chinook	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0	0
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	0.8	1.9	0.7	0.3	0.7	1.6
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	0	**	0.6	4.1	1.1	1.2	1.2	1	1.1	1.2
Zone 10 - Autres centres	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
RMR de Calgary	**0**	**	**0.6**	**4**	**1**	**1.2**	**1.2**	**1**	**1.1**	**1.2**

** *Données non disponibles* *A.A.U. Exclu de l'univers* *S.O. Sans objet*

KEEP ON TOP OF THE HOUSING MARKET

CMHC's **Market Analysis Centre** is your best source of Canadian housing analysis and information - information you need for confident business planning and informed decision making. Our knowledge of local housing conditions is backed up by comprehensive surveys and an extensive market intelligence network. Whatever you housing market information needs, we provide the statistics, analysis and forecasts you can rely on.

To find out more about our product line and customized data services call **(403) 515-3006**

Table 9. Loyers moyens des maisons en rangée

LOYERS MOYENS DES MAISONS EN RANGÉE SELON LA ZONE et le Nombre de Chambres — Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 2 - Beltline	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 3 - North Hill	**	N.D.	**	**	1,014	**	**	**	780	**
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	496	485	743	769	851	808	779	767
Zone 5 - Sud-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	678	722	716	759	695	737
Zone 6 - Nord-ouest	A.A.U.	A.A.U.	576	615	740	800	820	878	769	829
Zone 7 - Nord-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	743	765	816	861	781	817
Zone 8 - Chinook	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	738	753
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	739	811	794	853	751	825
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	389	**	549	621	734	781	801	843	759	804
Zone 10 - Autres centres	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
RMR de Calgary	**389**	****	**546**	**615**	**733**	**781**	**801**	**843**	**758**	**804**

Table 10. Nombre de maisons en rangée

VACANTESET TOTAL (UNIVERS) — SELON LA ZONE ET LE NOMBRE DE CHAMBRES Calgary										
Secteur	Studios		1 Chambre		2 Chambre		3 Chambre +		Tous log. confondus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Centre-ville	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 2 - Beltline	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
Zone 3 - North Hill	0	0	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Sud-ouest	**	**	1	26	8	361	2	216	11	605
Zone 5 - Sud-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	2	295	5	408	7	717
Zone 6 - Nord-ouest	A.A.U.	A.A.U.	2	55	4	717	11	619	17	1,391
Zone 7 - Nord-est	A.A.U.	A.A.U.	**	**	5	641	6	719	11	1,367
Zone 8 - Chinook	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	0	54
Zone 9 - Fish Creek	**	**	**	**	14	726	1	360	18	1,123
Zones 1 à 9 - Ville de Calgary	**	**	6	150	33	2,785	25	2,364	64	5,303
Zone 10 - Autres centres	A.A.U.	A.A.U.	**	**	**	**	A.A.U.	A.A.U.	**	**
RMR de Calgary	****	****	**6**	**155**	**33**	**2,799**	**25**	**2,364**	**64**	**5,322**

*** Données non disponibles* *A.A.U. Exclu de l'univers* *S.O. Sans objet*

© 2002. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés par tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.